

# Note de synthèse du 16.07.2019

## des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### dans le cadre de la procédure de modification n°1

---

Par délibération du 04 juillet 2017, le Conseil Municipal d'Agde a prescrit le lancement de la procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU).

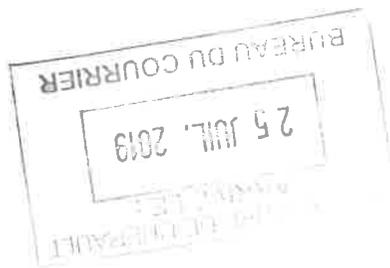
Au cours de cette procédure, le rapport de présentation, exposant les modifications apportées, ainsi que les documents modifiés du PLU ont été adressés aux personnes publiques associées (PPA) pour avis. Ce même dossier a été soumis du 26 avril au 29 mai à enquête publique afin de recueillir les observations du public.

Le Commissaire-enquêteur en charge de cette enquête publique a rédigé un procès-verbal de synthèse en date du 04 juin 2019 auquel la commune d'Agde a répondu dans son mémoire en réponse du 19 juin 2019.

Enfin, le Commissaire-enquêteur a rédigé son rapport d'enquête publique, remis en Mairie le 27 juin 2019.

Cette présente note a pour objet de synthétiser les dernières modifications apportées au dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme afin de prendre en compte les avis des PPA, du public et du Commissaire-Enquêteur en complément du rapport de présentation du dossier de modification n°1 soumis à enquête public.

Ainsi, en suivant la trame rédactionnelle du rapport de présentation initial, nous verrons, dans un premier temps, les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (I) puis, dans un second temps, les modifications apportées aux documents graphiques (II.). Enfin, nous mettrons à jour les modifications apportées aux emplacements réservés (III.) ; puis, dans un quatrième temps, les modifications apportées au règlement écrit (IV.).



## I. Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

<p><b>Création et/ou modification d'OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP Secteur Ouest des Champs Blanc</li> <li>- OAP Secteur de la Planèze</li> <li>- OAP Entrée du Cap</li> <li>- OAP Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap</li> </ul>	<p><b>Documents modifiées après enquête publique</b></p>
<p><b>Modification du document OAP</b></p>	
<p>OAP Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap : ajout de l'obligation d'assurer une porosité visuelle et fonctionnelle de l'édifice projeté a minima au rez-de-chaussée, à l'échelle du piéton (Avis DDTM 18.04.2019).</p>	<p>Page 118.</p>
<p><b>Modification du document Règlement</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>
<p><b>Modification des documents Plans</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>

## II. Les modifications apportées au règlement graphique

### A. Modifications de délimitation de zones Nt1 relatives aux campings

<b>Extensions et/ou régularisations de camping :</b> - Camping "Les Sables d'Or" - Camping "Mer et Soleil" - Camping "La Mer" - Camping "Rochelongue" - Camping "Les Fleurs Bleues"	Documents modifiés après enquête publique
<b>Modification du document OAP</b>	
Aucune	/
<b>Modification du document Règlement</b>	
Aucune	/
<b>Modification des documents Plans</b>	
<u>Camping "Les Fleurs Bleues" : suppression de l'extension sur la parcelle cadastrée HD-56 (Avis DDTM 18.04.2019).</u>	Plan A et B4.

B. Réalisation d'un sous-zonage en zone UD5

<b>Réalisation d'un sous-zonage en zone UD5</b>	<b>Documents modifiées après enquête publique</b>
L'objet est de créer au sein de la zone UD5 un sous-secteur UD5a, le reste de UD5 devenant UD5b.	
<b>Modification du document OAP</b>	
Aucune	/
<b>Modification du document Règlement</b>	
Aucune	/
<b>Modification des documents Plans</b>	
Corriger l'erreur matérielle où la dénomination UD5b n'apparaît pas (Avis CAHM 29.05.2019).	Plan A, B6 et B9.

C. Correction de la délimitation de la zone UP2

<b>Correction de la zone UP2</b>	<b>Documents modifiées après enquête publique</b>
L'objet est de réintégrer un délaissé de voirie en zone UP2, tel qu'il était déjà classé au POS.	
<b>Modification du document OAP</b>	
Aucune	/
<b>Modification du document Règlement</b>	
Aucune	/
<b>Modification des documents Plans</b>	
Intégrer ce délaissé de voirie en zone Ner (Avis DDTM 18.04.2019).	Plan A et B9.

### III. Les modifications apportées aux emplacements réservés

La liste des emplacements réservés présentée dans le rapport de modification initial a été modifiée en ce qui concerne :

- **ER n°18** : corriger le bénéficiaire en remplaçant le "Département" par la "Commune" (Avis CD34 15.05.2019).
- **ER n°40** : corriger une erreur matérielle faisant apparaître une modification de cet ER qui n'est pas l'ordre du jour de cette procédure (Registre d'enquête 15.05.2019).

N° OPERATION	LOCALISATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m <sup>2</sup> ) PLU projeté	SURFACE (m <sup>2</sup> ) PLU en vigueur	N° OPERATION PLU projeté
1	RD13	Port fluvial	CAHM	43 273	43 273	1
2	Protection eaux pluviales Ruisseau le Rieu Mort	Emprise à 12 m (moyen)	Commune	8 362	8 362	2
3	Rue de la Montée de Joly	Emprise à 10 m	Commune	93	97	3
4	Liaison rue Alsace Lorraine rue de la Fontaine	Emprise à 8 m	Commune	423	423	4
5	Parking Mirabeau / Rue des Barrys	Aménagements publics et opération de logements sociaux	Commune	3 126	3 126	5
6	Rue Mirabeau	Opération de logements sociaux	Commune	476	476	6
7	Ecole de musique	Extension Ecole de musique	Commune	91	91	7
8	rue de camerone	Aire de retournement	Commune	257	257	8
9	Rue de la Piscine	Emprise à 8 m	Commune	2 588	-	Annulée
10	Rue des Septs Fonts	Opération de logements mixtes (50 % à minima de logements sociaux)	Commune	10 684	10 684	9
11	Chemin des Sept Fonts Depuis Balmigère jusqu'à rue de Chiminie	Emprise à 15 m	Commune	5 487	722	10
12	Rue des Conscrits	Emprise à 10 m	Commune	2 406	381	11
13	Rue des Conscrits	Opération de logements sociaux	Commune	3 838	3 838	12
14	Chemin d'Agde au Mont St Loup	Opération de logements sociaux	Commune	2 842	2 842	13
15	Route de Sète	Opération de logements sociaux	Commune	4 640	1 192	14

16 a	Route de Sète Section entre le bd périphérique et l'avenue CH. De Gaulle	Emprise à 22 m comprenant 1 chaussée de 7 m, 2 bandes de stationnement de 2,5 m et 2 trottoirs de 5 m	Commune	121	121	15
16 b	Route de Sète Section entre le bd périphérique et l'avenue CH. De Gaulle	Plateforme de 26 m comprenant 2 chaussées de 7m, terre-plein central de 5 m et 2 accotements de 3,50 m	Commune	644	-	Annulée
17	giratoire route de Sète	giratoire	Commune	1 592	1 950	16
18	Chemin rural N°72	Emprise à 8 et 12 m	Commune	10 030	4 400	17
20	Bd du Saint Christ depuis Bd Pompidou jusqu'au Grau	Emprise à 15 m comprenant 1 chaussée de 7 m, 1 bande de stationnement de 2 m et 2 trottoirs de 3 m	Commune	156	156	18
*	Îlot brescou	Projet mixte et parkings	CAHM	-	7 875	19 a
*	Avenue du Général De Gaulle / Rue de Strasbourg	Aménagements de parkings	Commune	-	467	19 b
20	Boulevard des Lucioles	Aménagement d'espaces publics	Commune	8 450	-	Annulée
21	Boulevard des Lucioles	Aménagement d'espaces publics	Commune	7 711	7 711	20
22	Chemin de la Prunette	Emprise à 6 m	Commune	1 834	710	21
23 a	Route de Rochelongue depuis Rue Louis Rumeau jusqu'au giratoire de la Méditerranée	Emprise à 18 m	Commune	11 404	1 632	22 a
23 b	Route de Rochelongue depuis Ch, Raymond Fages jusqu'à Route de Notre Dame	Emprise à 22 m	Commune	27 438	-	Annulée
23 c	Route de Rochelongue depuis route de Notre Dame jusqu'au giratoire P. Vivares	Emprise à 22 m jusqu'au Chemin des Camarines Emprise à 16 m jusqu'au giratoire Prosper Vivares	Commune	17 754	6 453	22 b
23 d	Route de Rochelongue depuis giratoire P. Vivares jusqu'à Imp. De la Batterie	Emprise à 12 m jusqu'à rue JP Poumayrac Emprise à 10 m jusqu'à Imp. De la Batterie	Commune	3 706	185	22 c
24	Av F. Mitterand depuis Rd point Ch. Miquel jusqu'au périphérique	Aménagement d'une voie paysagée de 30 m d'emprise	Département	13 395	311	23

25	Chemin d'Agde au Mont St Loup (depuis Bd Cassin jusqu'à Rue du Luxembourg)	Elargissement à 11 m	Commune	10 463	2 988	24
26	Rue du Luxembourg	Elargissement à 10 m	Commune	2 964	68	25
27	Avenue Saint Vincent	Aménagement d'espaces publics	Commune	507	507	26
28	La Prunette	Bâtiment CTM	Commune	8 625	8 624	27
29	Route de Guiraudette Depuis périphérique jusqu'à Route de Notre Dame	Emprise à 22 m	Commune	17 071	6 938	28
30	Carrefour RD612 et Route de Rochelongue		Commune	2 673	2 677	29
31	Batipaume	Cimetière et parking paysagés	Commune	32 292	32 292	30
32	Chemin du Petit Pioch Rue des Petits Champs	Emprise à 8 m	Commune	13 190	13 190	31
33	Avenue du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	2 384	2 384	32
34	Rond Point du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	7 520	4 442	33
35	Avenue des Matelots / Héliopolis	Liaison Avenue des Matelots / Héliopolis	Commune	1 449	1 449	34
36	Parc des Arènes au Cap et du musée de l'Ephèbe	Aménagement d'espaces publics	Commune	100 627	100 472	35
37	Avenue des Sergents	Opération d'équipements publics	Commune	1 259	176	36
*	Iles des Loisirs	Aménagements d'espaces et d'équipements publics	Commune	-	2 001	37
38	Giratoire Des Tours de Saint Martin	Aménagement espace public (actuellement parking Malfato)	Commune	2 348	-	Annulée
39	Avenue Saint Martin	Bassin de Rétention des eaux pluviales Notre Dame	Commune	24 893	24 892	38
40	Fossé entre St Vincent / Guiraudette	Emprise de protection à 15 m de part et d'autres du fossé limitée aux bâtis existants ( bastides de Baluffe )	Commune	13 885	13 885	39
41	Avenue de Saint Vincent depuis Chemin du Pèlerin jusqu'à Chemin du Lavandin	Emprise à 12 m du Ch. du Pèlerin jusqu'à Imp. de Baluffe Emprise à 10 et 12 m de Imp. de Baluffe à Ch. du Lavandin	Commune	12 400	208	40
42 a	Route de Notre Dame	Emprise à 12 m	Commune	6 527	1 030	41 a

	Depuis route de St Vincent jusqu'à chemin de Baluffe					
42 b	Route de Notre Dame Depuis chemin de Baluffe jusqu'à Route de Guiraudette	Emprise à 15 m	Commune	9 618	3 398	41 b
43	La Tamarissière	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	30 567	30 567	42
44	Chemin de la Chevrette	Emprise à 10 m	Commune	7 145	512	43
45	Impasse du Bouquetin	Emprise à 8 m	Commune	378	378	44
46	Chemin du Chevreuil	Emprise à 8 m	Commune	2 260	580	45
47	Chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	3 705	1 020	46
48	Chemin du Petit Perroquet et liaison avec chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	2 620	1 024	47
49	Chemin du Grand Perroquet	Emprise à 8 m	Commune	2 138	209	48
40	Impasse du Cacatois / Impasse de Ravanalo	Emprises à 8 m avec aire de retournement	Commune	1 584	669	49
51	Chemin du Lavandin	Emprise à 8 m	Commune	3 434	69	50
52	Rue des 3 pins	Emprise à 8 m	Commune	805	660	51
*	Chemin de Saint-Martin et rue des Petits Champs	Aménagement d'un jardin public	Commune		142 948	52
54	Impasse Commandant Méric	Emprise variable de 3,80 à 7 m	Commune	739	738	53
55	Chemin des Montilles de Gaillardy	Emprise à 8 m	Commune	3 898	2 375	54
56	Chemin de Fin de Siècle	Emprise à 8 m	Commune	6 805	741	55
57	Impasse Fin de Siècle et Liaison Ange Gardien/Colonie	Emprise à 8 m	Commune	640	640	56
58	Chemin de la Colonie	Emprise à 8 m	Commune	2 828	670	57
59	Impasse de Baluffe	Emprise à 8 m	Commune	4 508	1 097	58
60	Impasse du Merle	Emprise à 8 m	Commune	624	860	59
61	Impasse des Aigrettes	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	1 084	381	60
62	Chemin des Etourneaux	Emprise à 6 m	Commune	883	96	61
63	Chemin du Sucre	Emprise à 10 m	Commune	5 781	1 267	62
64	Chemin des Enfants à la Mer	Emprise à 6 m	Commune	2 088	1 810	63

65	Avenue et Chemin du Littoral	Emprise à 9 m	Commune	16 088	990	64
66	Impasse du Littoral	Emprise à 8 m	Commune	2 497	685	65
67	Chemin de Baluffe	Emprise à 10 m du Ch. de Notre Dame à St Martin jusqu'à chemin du Petit Quist Emprise à 9 m du chemin du Petit Quist à avenue du Littoral	Commune	13 162	1 961	66
68	Impasse Sainte - Thérèse	Emprise à 6 m	Commune	3 143	-	Annulée
69	Chemin du Mûrier de Sicard	Emprise à 8 m	Commune	2 926	2 611	67
70	Chemin de la Nacelle	Emprise à 6 m avec aire de retournement	Commune	1 026	386	68
71	Impasse des Abreuvoirs	Emprise à 6 m avec aire de retournement	Commune	333	333	69
72	Chemin des Abreuvoirs	Emprise à 8 m	Commune	5 594	664	70
73	Chemin Jacques Romanse	Emprise à 8 m	Commune	4 751	997	71
74	Chemin des Flamants Roses / Imp. des Petits Pins et liaison	Emprises à 8 et 6 m	Commune	2 534	2 129	72
75	Chemin des Alouettes	Emprise à 8 m	Commune	1 903	1 902	73
76	Chemin du Grand Foc et Impasse du Grand Foc	Emprise à 8 m	Commune	3 116	365	74
77	Impasse des Gabians	Emprise à 6 m	Commune	675	-	Annulée
78	Chemin du Perdigal	Emprise à 8 m	Commune	7 174	1 276	75
79	Impasse de la Tane	Emprise à 6 m	Commune	725	-	Annulée
80	Impasse Jacques Romanses	Emprise à 6 m	Commune	1 236	-	Réalisée
81	Chemin des Blanquettes	Emprise à 8 m	Commune	3 965	889	76
82	Chemin du Petit Quist et Impasse du Petit Quist	Emprise à 6 et 8 m	Commune	3 961	3 490	77
83	Impasse de la Rocaille	Emprise à 6 m	Commune	1 020	1 072	78
84	Impasse du Perdigal	Emprise à 6 et 8 m	Commune	2 022	1275	79
85	Chemin de Guiraudette depuis Notre Dame jusqu'à la mer	Emprise à 10 m jusqu'à l'avenue du Littoral Emprise à 6 m au-delà	Commune	14 867	341	80
86	Chemin du Grand Tetras	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	3 035	989	81
87	Chemin du Grand Quist	Emprise à 8 m	Commune	9 187	905	82
88	Chemin des Ournes	Emprise à 6 m	Commune	1 131	-	Réalisée
89	Rue Charles Kalfon	Emprise à 6 m	Commune	864	594	83

BUREAU DU COURRIER  
25 JUL. 2019

90	Chemin des Dunes	Emprise à 12 m	Commune	15 042	879	84
91	Chemin Calme / Chemin des Araires	Emprise à 6 et 8 m	Commune	3 792	813	85
92	Chemin du Camping	Emprise à 8 m	Commune	6 577	89	86
93	Chemin de la Charrue	Emprises à 10 m	Commune	75	84	87
94	Chemin de la Roselière	Emprises à 8 m	Commune	3 756	560	88
95	Chemin des Empêtres	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	1 651	-	Réalisée
96	Chemin des Camarines	Emprises à 8 et 9 m	Commune	8 221	7 665	89
98	Chemin de la Baie de l'Amitié	Emprise à 6 m	Commune	2 334	1 153	90
99	Liaison Maurel / Camarines	Emprise à 6 m	Commune	1 744	785	91
100	Chemin du Père Maurel	Emprises à 6 et 8 m	Commune	77	1	92
101	Chemin de la Causse à Notre Dame Depuis route de Rochelongue jusqu'au Cap	Emprise à 15 m	Commune	18 292	18 291	93
102	Chemin des Camarines	Opération d'équipements publics	Commune	374	138	94

#### IV. Les modifications apportées au règlement écrit

<p><b><u>En toutes zones – article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u></b></p> <p>L'objet est d'ajouter une largeur minimale de chaussée pour les voies privées à sens unique, disposition qui s'accompagne d'une dérogation suivant le contexte urbain caractérisé par un tissu urbain resserré.</p>	<p><b>Documents modifiées après enquête publique</b></p>
<p><b>Modification du document OAP</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>
<p><b>Modification du document Règlement</b></p>	
<p>Ajouter la précision suivante : « à l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde, à savoir les zones U du PLU situées au Sud de la route départementale 612 et à l'Est de la route de Rochelongue » (Avis DDTM 18.04.2019).</p>	<p>Zone UB en page 16 Zone UC en page 31 Zone UD en page 48.</p>
<p><b>Modification des documents Plans</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>
<p><b><u>En zone UD6b – article 10 – Hauteur maximale des constructions</u></b></p> <p>L'objet est de retranscrire les règles du POS sur cette zone du Cap d'Agde en remplacement des règles de la zone UD4.</p>	<p><b>Documents modifiées après enquête publique</b></p>
<p><b>Modification du document OAP</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>
<p><b>Modification du document Règlement</b></p>	
<p>Ajouter une hauteur maximale chiffrée : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment. » (Avis DDTM 18.04.2019).</p>	<p>Zone UD6b en page 56.</p>
<p><b>Modification des documents Plans</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>

<p><b>En zone UP2 – article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>L'objet est d'ajouter la notion de "parc de loisir" et "d'équipements de plage, sportifs, sanitaires et des installations de jeux et attraction" afin de pouvoir réglementer des occupations et destinations installées sous la réglementation du POS.</p>	<p><b>Documents modifiées après enquête publique</b></p>
<p><b>Modification du document OAP</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>
<p><b>Modification du document Règlement</b></p>	
<p>Supprimer ces ajouts (Avis DDTM 18.04.2019).</p>	<p>Zone UP en pages 73 et 74.</p>
<p><b>Modification des documents Plans</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>

<p><b>En zone NL2 – article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>L'objet est, d'une part, de limiter la surface de plancher réalisable sur la zone et, d'autre part, d'introduire la notion d'éco-lodges pour garantir les objectifs de qualité architecturale et d'intégration paysagère et environnementale.</p>	<p><b>Documents modifiées après enquête publique</b></p>
<p><b>Modification du document OAP</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>
<p><b>Modification du document Règlement</b></p>	
<p>Ajouter une répartition de la surface de plancher réalisable entre le corps de ferme et les éco-lodges : "Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et aux équipements collectifs ou aux services publics susvisés, incluant les logements de fonction et l'hébergement touristique (dans la limite de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie entre un corps de ferme pour 50% et des éco-lodges pour 50%) directement lié aux activités" (Avis DDTM 18.04.2019).</p>	<p>Zone NL2 en page 157.</p>
<p><b>Modification des documents Plans</b></p>	
<p>Aucune</p>	<p>/</p>